

6000351675-1

תכנית מס' 651-0303271 - שם התכנית: הרחבת קרית חינוך במ.א. אשכול

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

**מאושרת**

תכנית מס' 651-0303271

הרחבת קרית חינוך במ.א. אשכול

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית  
מחוז דרום

13-12-2016

נתקבל

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

מינהל התכנון - מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
651-0303271  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הווליסטה  
ביו"ר 14/11/16  
[ ] התכנית לא נקבעה יעוד אישור  
[ ] התכנית נקבעה יעוד אישור  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

אישור תכנית  
פורסמה בילקוט פרסומים  
2433  
מיום 26/11

## דברי הסבר לתכנית

לאור גידול באוכי הילדים במועצה האזורית אשכול, יש לתת מענה לכלל אוכי הילדים בין כיתות א-ו', גילאי 6-12 מ-29 ישובי המועצה (13 מושבים, 2 ישובים קהילתיים ו-14 קיבוצים). מכאן יש צורך בבינוי ביי"ס יסודי שייתן מענה לצרכים התפתחותיים חברתיים, רגשיים ופדגוגיים למגוון אוכי בטווח הגילאים הנ"ל. מן הטבעי כי ביי"ס זה יוצמד לביי"ס יסודי קיים, ותוך כדי כך יוסדרו התנועה ומערך ההיסעים ובכך תיווצר קרית חינוך אשר בהמשך מחוברת לבתי ספר על יסודיים. על מנת לתת מענה משלים לנ"ל, מציעה התכנית הסדרת מגרש למבני ציבור משלימים לפי צרכי המועצה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת קרית חינוך במ.א אשכול

מספר התכנית 651-0303271

1.2 שטח התכנית 85.636 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

145848 קואורדינאטה X

579787 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון קיבוץ מגן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קרית חינוך במ.א. אשכול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100319	מוסדר	חלק		2-3, 6-8, 18-19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3 / 186 / 03 / 7	21

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



בין זמין  
הדפסה 28



תכנון זמין  
הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1 / 186 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/186/03/7 ממשיכות לחול.	3718	502	20/11/1989
3 / 186 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/186/03/7 ממשיכות לחול.	4574	18	09/10/1997



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

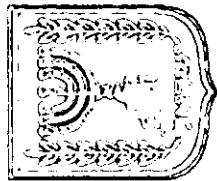


תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		רמי מרש		1	1: 2000	מחייב	הוראות התכנית
לא	סיכוני רעידות אדמה	31/05/2016	אורי דור	01/12/2015	14		מנחה	סקר סייסימי מוצע
לא	חות דעת בנושא רגישות				26		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	26/06/2016	גד ברקאי	02/02/2016	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא		10/07/2016	רמי מרש	10/07/2016	2	1: 500	מנחה	דרכים וחניות
לא	נספח תנועה וחניה 1/2	11/07/2016	ערן רייספלד	10/07/2016	2	1: 500	מנחה	דרכים וחניות
לא	נספח תנועה וחניה 2/2	11/07/2016	ערן רייספלד	10/07/2016	1	1: 2000	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	10/07/2016	רמי מרש	06/03/2015				

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

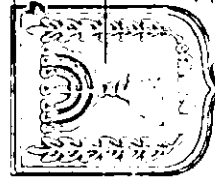


תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית אשכול	מגן	(1)		08-9929134	08-9929172	



מנכ"ל  
מנהל הרפ"ס 28

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. הנגב 8546500.

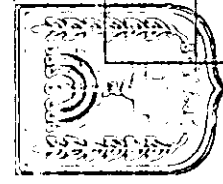
**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית אשכול	מגן	(1)		08-9929134	08-9929172	

(1) כתובת: ד.ג. הנגב 8546500.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264227	08-6264880	
חוכר	יחזקאל ירב		קיבוץ מגן	מגן	(1)		08-9983200		
חוכר	אהרון שוסטר		קיבוץ מגן	מגן	(2)		08-9983200		



מנכ"ל  
מנהל הרפ"ס 28

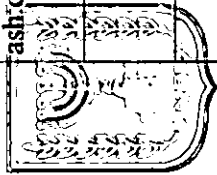
(1) כתובת: ד"ג הנגב 85465.

(2) כתובת: ג.ע הנגב 85465.

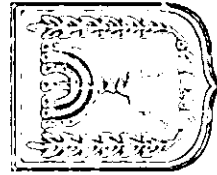
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רמי מרש		מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	(1)		08-6270689	08-6209126	marash@mar ash.co.il
	סוקר עצים	גד ברקאי		ברקאי אדריכלות נוף	נס ציונה	התאנה	10	08-6326673	08-9401311	
	גיאולוג	אורי דור		אקולוג הנדסה	רחובות	פקריס	3	08-9475222	08-9477008	
	יועץ נופי	קריב דור	110402	קריב אדריכלי נוף בע"מ	אשקלון	שרמז	12		077-3204077	
	מודד	לאוניד צירניאק	826	מגה מדידות גאולוגיה והנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנתחום	4	08-6286074	08-6236255	
	יועץ תחבורה	ערן רייספלד	110688	אמי-מתוס מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-6363514	03-6363501	

(1) כתובת: יצחק נפתא נ. 5.



תקנת זמין  
מונה הדפסה 28



תכנת זמין  
מונה הדפסה 28



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
הדפסה 23

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת מתחם קרית חינוך במועצה האזורית אשכול, לצורך הקמת בית ספר יסודי נוסף.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת ייעוד ל"מבנים ומוסדות ציבור", שינוי ייעוד מ"דרך מאושרת" ו"אזור מחסנים" ל"מבנים ומוסדות ציבור" ושינוי ייעוד מ"אזור מחסנים" ל"דרך".
2. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד.
3. קביעת הנחיות פיתוח ועיצוב אדריכלי.
4. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
5. קביעת הנחיות ותנאים להוצאת היתר בניה.



תכנון זמין  
מונח, הדפסה 28



תכנון זמין  
מונח, הדפסה 28

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	85.636
------------------	--------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	עבר	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	13,687		+13,687		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001 - 1003
דרך מוצעת	1101
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	21
מבנים ומוסדות ציבור	101, 102



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	1101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1003
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1101
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	101, 102
דרך/מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	101, 102
ציר	דרך מאושרת	1003
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	1003
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	1101
קו חשמל מתח גבוה	מבנים ומוסדות ציבור	101, 102
קו מים "4" ומעלה	דרך מאושרת	1001, 1003
קו מים "4" ומעלה	דרך מוצעת	1101
קו מים "4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	101
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	1001, 1002
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	1101
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	21
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	101, 102



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

#### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

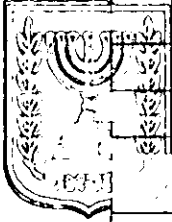
אחוזים	מ"ר	יעוד
22.60	19,354.36	אזור מחסנים
11.46	9,811.71	דרך מאושרת
65.94	56,470.2	שטח שלא חלה עליו תכנית מקומית
100	85,636.27	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.75	3,208.26	דרך מאושרת
28.83	24,689.14	דרך מוצעת
21.76	18,632.13	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
45.67	39,106.74	מבנים ומוסדות ציבור
100	85,636.27	סה"כ

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

שטח במ"ר	סוג ישות
4,099.80	דרך / מסילה לביטול
337,691.64	שטח עתיקות/הסטורי לשימור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1 מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.1</b>
<p><b>4.1.1 שימושים</b></p> <p>תא שטח 101- יותר הקמת בית ספר. לרבות חניה פרטית ומסוף אוטובוסים.                  תא שטח 102- תותר בנית מבנים לצורכי ציבור כגון: מוסדות חינוך, מוסדות תרבות, מרכזים קהילתיים, מועדונים ו/או כל מוסד ציבורי אחר שיידרש ע"י הרשות המקומית לרווחת תושבי המועצה.                  בנוסף ניתן להקים מתקנים הנדסיים כגון חדרי חשמל ותקשורת</p>	<b>4.1.1</b>
<b>4.1.2 הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<p><b>א עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. המבנים יתוכננו באופן שכיווני המבנים, הפתחים שלהם ופתרונות הצללה יהיו בהתאם לתנאים אקלים השוררים במגרש.                  2. בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, מחזור פסולת וכיוצא בזה.                  3. המבנים יחופו בחומרים בעלי קיים ארוך טווח, כגון אבן, בטון גלוי, אלומיניום, פח, שליכט אקרילי וכיוצא בזה ובאישור מהנדס הועדה המקומית.                  4. לא יותר שימוש בחיפוי גרניט פורצלן או קרמיקה בחזית המבנה.                  5. לא תותר התקנת מזגנים על חזיתות הבניין. המזגנים יותר המתקנים הטכניים, יותקנו על הגג ויוסתרו ע"י מעקה גג ו/או בכל צורה אחרת לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.                  6. לא תותר הנחה גלויה של צנרת, חיווט וכדומה למעט צמ"ג על חזיתות המבנים.</p>	<b>א</b>
<p><b>ב פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. תאורת הגדר תופנה לכיוון תא השטח וזאת למניעת זיהום אור.                  2. גינון צמחים- יעשה שימוש רק במיני צומח מקומי למניעת מינים זרים ומתפרצים.                  3. יותר הקמת מבנה שומר בקו בניין 0 בתחום תא השטח.                  4. יותרו מסי מבנים באותו תא שטח, המרחק המינימלי בין המבנים יהיה 6 מ'.</p>	<b>ב</b>
<p><b>ג תשתיות</b></p> <p>תותר הקמת מתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים. המתקנים העיליים יוסתרו או ימוקמו במבנים סגורים. כל המתקנים יחוברו ישירות למערכות העירוניות.</p>	<b>ג</b>
<b>4.2 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.2</b>
<b>4.2.1 שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
<p>בתא שטח 21, יותרו השימושים ויחולו ההוראות וזכויות הבניה כמפורט בתכנית מאושרת מס' 3/186/03/7.</p>	
<b>4.2.2 הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>4.3 דרך מוצעת</b>	<b>4.3</b>
<b>4.3.1 שימושים</b>	<b>4.3.1</b>



4.3	<b>דרך מוצעת</b>	
	תשמש לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, תותר העברת קווי תשתיות תת ועל קרקעיות כגון קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכיוצא בזה, תאורה, גינון ומתקני רחוב.	
4.3.2	<b>הוראות</b>	
א	<b>דרכים</b>	רוחב וזכות דרך כמסומן בתשריט.
4.4	<b>דרך מאושרת</b>	
4.4.1	<b>שימושים</b>	
	תשמש לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, תותר העברת קווי תשתיות תת ועל קרקעיות כגון קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכיוצא בזה, תאורה, גינון ומתקני רחוב.	
4.4.2	<b>הוראות</b>	
א	<b>דרכים</b>	רוחב וזכות דרך כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
הדפסה 28



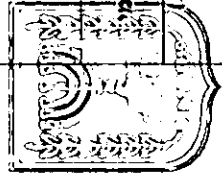
תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מותאם שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
			שטח שירות	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	סה"כ שטחי בניה					אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני
מבנים ומוסדות ציבור	101	גודל מגרש כוללי 24837	5%	35%	40%	40	40	2	(1)	(1)	(1)	
מבנים ומוסדות ציבור	102	14270	5%	35%	40%	40	12	2	(1)	(1)	(1)	

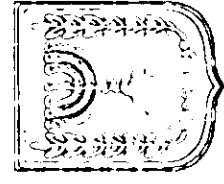


תכנית זמין  
מונה הדפסה 28

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) קווי הבניין כמסומן בתשריט.



תכנית זמין  
מונה הדפסה 28

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים המפורטים להלן:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית בניוי ופיתוח בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, מיקום מבנים, שערי כניסה ולהולכי רגל, חניות, גובה כניסה קובעת, תכנון זמין חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר המבנים, תשתיות, נטיעות ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - והכל עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.

2. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס/ הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

4. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח בהם קיימים קווי מים, יהיה בהתייעצות עם חברת מקורות.

5. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית תנועה ע"י רשות תמרור המקומית ותנאי לאכלוס ראשון יהיה ביצוע הסדרי התנועה המאושרים.

6. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

7. התייעצות עם רשות העתיקות בתאי שטח הכלולים בתחום אתרי העתיקות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

8. תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור לחינוך יהיה הגשת תכניות הכוללת תכנון להעלאת והורדת נוסעים. התכניות יאושרו ברשות התמרור המוסמכת ומהנדס הועדה המקומית.

9. תנאי למתן היתר הבניה יהיה גיבוש הנחיות בניה המתחשבות במקדם ההגברה (ספקטרום תגובה) ובפוטנציאל התנולות על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס או קונסטרוקטור על בסיס מידע גאולוגי- גיאוטכני- גיאואידרולוגי ספציפי לתחום ההיתר. תכנון המבנים יעשה על בסיס אותן ההנחיות.

10. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קבל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה יהיה סקר תגובת אתר מסוים עפ"י ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 גיליון תיקון 5.

11. תנאי לתחילת פיתוח השטח יהיה קבלת הנחיות מרשות הטבע והגנים בדבר בדיקת / טיפול בערכי טבע מוגנים.

12. תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר טרפו יהיה בקבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה במייננת התשס"ו 2006.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

13. תנאי למתן טופס 4 להפעלת חדר טרפו יהיה בקבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה. בהתאם לחוק הקרינה המייננת התשס"ו 2006.

**6.2**

**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

**6.3**

**תשתיות**

כללי: כל מערכות התשתיות יותאמו עם הרשויות המוסמכות.

<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>										
<p>א. חשמל: הוראות בינוי ופיתוח: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדורים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p>											
<p>סוג קו חשמל</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מרחק מתיל קיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ' / 3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ' / 6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו</td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>50 מ'</td> </tr> </tbody> </table>	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ' / 3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ' / 6 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו	20 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	50 מ'
מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו										
קו חשמל מתח נמוך	3 מ' / 3.5 מ'										
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ' / 6 מ'										
קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו	20 מ'										
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	50 מ'										
<p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. ב. ביוב- כל המבנים שבתחום התכנית יחוברו לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס המועצה ובתאום עם הרשויות המוסכמות. ג. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. ד. פסולת- בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>											
<p>ה. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. ו. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית. ז. תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p>											



<p align="center"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת השימושים השונים בתחום המגרש עפ"י חלק ח' 1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970, פרק א' וב' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מגבלות, תשנ"ח- 1998 על תיקוניו לעניין נגישות לבנייני מגורים, בניין מגורים חדש ונגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי.</p>	



<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.</p>	

<p align="center"><b>עתיקות</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בנינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	



<b>6.7</b>	<b>ניקוז</b>
	<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחמת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח חדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>



<b>6.8</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>א. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשה במרחק שעולה על 2.3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ג. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנייל.</p> <p>ד. במידה ויש צורך לבצע חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח הקטן ממרחק של 2.3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור, תעשה חפירה גישושית שלא תפגע בשורשים בצורה ברוטלית.</p>



**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

לייר
------



8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	מועצה אזורית אשכול 500262381	רשות מקומית	חתימה:	מוטי לבא
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	מועצה אזורית אשכול 500262381	רשות מקומית	חתימה:	מוטי לבא
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל 500102761	בבעלות מדינת ישראל	חתימה:	מוטי לבא
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	קיבוץ מגן 570008276	יחזקאל יהב	חתימה:	מוטי לבא
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	קיבוץ מגן 570008276	אהרון שוסטר	חתימה:	מוטי לבא
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	מרש אדריכלים בע"מ 512367566	רמי מרש	חתימה:	מוטי לבא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28